

# **COURTOIS S.A.**

## **ANNEE 2021**

- **1<sup>er</sup> Trimestre 2021**
- **2<sup>ième</sup> Trimestre 2021**
- **3<sup>ième</sup> Trimestre 2021**
- **4<sup>ième</sup> Trimestre 2021**

## Informations Trimestrielles au 31 décembre 2021

Diffusé le 16 février 2022 après bourse

### 1-Chiffre d'affaires Annuel 2021

(En K€)	2020	2021
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	165	180
<i>Deuxième trimestre</i>	394	326
<i>Troisième trimestre</i>	176	500
<i>Quatrième trimestre</i>	865	410
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>1600</b>	<b>1416</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	538	37
Gestion des Immeubles	255	189
Promotion Immobilière		614
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	40	38
Gestion des Immeubles	239	190
Promotion Immobilière	952	1118
Gestion de Portefeuille		
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	49	34
Gestion des Immeubles	262	195
Promotion Immobilière	443	786
Gestion de Portefeuille		
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	39	30
Gestion des Immeubles	203	185
Promotion Immobilière	1544	701
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin décembre</b>	<b>4 564</b>	<b>4 117</b>

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 673 940 €**  
**Siège Social : 3, rue Mage- BP 48531 - 31685 TOULOUSE CEDEX 6**  
**Tél. :05.62.26.73.22 - Télécopie : 05.62.26.74.82**  
**E-mail : accueil@courtois.fr**  
**R .C Toulouse B 540.802 105**

## 2-Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

### 2-1 Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires non audité :

- a) *Rénovation d'immeubles* : 139 K€ en baisse par rapport au chiffre d'affaires au 31 décembre 2020 qui était de 666 K€,
- b) *Promotion Immobilière* : 3 219 K€ contre 2 939 K€ au 31 décembre 2020
- c) *Gestion d'immeubles* : 759 K€ contre 959 K€ au 31 décembre 2020

Le chiffre d'affaires consolidé est 4 117 K€ contre 4 564 K€ soit une baisse de 447 K€.

#### 2-1-1-Activité de Rénovation d'immeubles

Le chiffre d'affaires s'élève à 139 K€ au 31 décembre 2021. Aucune vente n'a eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le montant net du stock s'élève à 10 049 K€ contre un montant global de 8 364 K€ au 31 décembre 2020.

#### 2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

➤ SCCV ANTONY ARON (détenue 51%) : le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 selon la méthode de l'avancement est de 2 510 K€

La livraison du bâtiment est reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

➤ S'agissant de l'opération CUGNAUX (détenue à 100 % par COURTOIS SA) : le montant du stock est de 639 K€ HT sur la phase 3 du bâtiment C. Il est également indiqué les éléments suivants :

- Un lot a été vendu au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour un montant HT de 199 K€
- la promesse de vente d'un lot pour un montant HT de 115 K€ est en cours

#### 2-1-3-Activité de Gestion d'immeubles :

Le chiffre d'affaires est en baisse après la cession de deux immeubles de placement en 2020.

### 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2021

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 700 K€.

Ce montant concerne l'activité de rénovation d'immeubles, incluant un crédit d'accompagnement accordé pour 1 810 K€ et utilisé à hauteur de 1 190 K€.

### 2-3 Explications des opérations et événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière

#### 2.3.1- Activité Rénovation d'Immeubles

➤ Un immeuble à Toulouse a été acquis, en décembre 2021. Les plans et les travaux sont en cours pour la création de lots d'habitation d'une surface d'environ 400 m<sup>2</sup>.

➤ Une promesse de vente a été signée pour la cession de l'immeuble en bloc à Clichy pour un montant brut de 7 400 K€. L'acte devrait être régularisé avant le 31 mars prochain sous réserve de préemption.

#### 2.3.2-Activité de Promotion immobilière

Hormis un léger décalage sur Antony Aron, les prévisions sont respectées sur l'année 2021. Il est également indiqué que l'opération Cugnaux sera entièrement dénouée en 2022, après la vente du dernier lot et la réalisation du transfert programmé de trois lots à une filiale.



## Informations Trimestrielles au 30 septembre 2021

Diffusé le 20 octobre 2021 après bourse

### 1-Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> Trimestre 2021 (en K€)

(En K€)	2020	2021
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	165	180
<i>Deuxième trimestre</i>	394	326
<i>Troisième trimestre</i>	176	500
<b>Total Société Mère au 30 septembre</b>	<b>735</b>	<b>1 006</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b>Premier Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	538	37
Gestion des Immeubles	255	189
Promotion Immobilière		614
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Deuxième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	40	38
Gestion des Immeubles	239	190
Promotion Immobilière	952	1118
Gestion de Portefeuille		
<b>Troisième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	49	34
Gestion des Immeubles	262	195
Promotion Immobilière	443	786
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>	<b>2 778</b>	<b>3 201</b>

### 2-Rapport d'activité du 1er janvier au 30 septembre 2021

Le chiffre d'affaires a augmenté de 15,23 % au cours des 9 premiers mois de l'exercice.

#### 2-1 Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires :

- a) *Rénovation d'immeubles* : 109 K€ contre 627 K€ au 30 septembre 2020
- b) *Gestion d'immeubles* : 574 K€ contre 756 K€ au 30 septembre 2020
- c) *Promotion Immobilière* : 2 518 K€ contre 1 395 K€ au 30 septembre 2020

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 673 940 €**  
**Siège Social : 3, rue Mage- BP 48531 - 31685 TOULOUSE CEDEX 6**  
**Tél. :05.62.26.73.22 - Télécopie : 05.62.26.74.82**  
**E-mail : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**R .C Toulouse B 540.802 105**

### **2-1-1-Activité de rénovation d'immeubles :**

Le montant net du stock au 30 septembre 2021 totalise un montant net de 8 396 K€.

Une promesse de vente a été signée pour l'acquisition d'un immeuble à Toulouse Centre d'une surface d'environ 410 m<sup>2</sup> ; d'importants travaux de division sont à réaliser. L'acte doit être régularisé en décembre prochain.

### **2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :**

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

Le montant du stock au 30 septembre 2021 s'élève à 800 K€ sur Cugnaux bâtiment C. Un lot sous promesse de vente signée pour un montant HT de 199 K€.

- SCCV ANTONY ARON (détention 51%)

Le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés au 30 septembre 2021 est d'un montant de 2 042 K€

### **2-1-3-Activité de gestion d'immeubles :**

S'agissant de la SCI REMUSAT à Vitrolles, un avenant à la promesse de vente a été signé en septembre 2021. La promesse de vente porte sur un montant de 1 120 K€ (la SCI REMUSAT détenant 75%, le montant brut est de 840 K€). Opération signée avec un promoteur aux conditions suspensives habituelles.

### **2-1-4-Activité de gestion de portefeuille :**

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

La société est en dissolution à l'amiable en date du 15 septembre 2021.

## **2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2021 :**

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 30 septembre 2021 à 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.

## **2-3 Explication des opérations et événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :**

### **S'agissant de l'activité de rénovation d'immeubles :**

- L'opération relative à un immeuble à Clichy se poursuit ; la commercialisation continue et la FIC procède à la libération des lots.
- La société recherche activement des biens pour la reconstitution des stocks.

### **2-3-1-Activité de promotion immobilière**

Concernant la SCCV ANTONY ARON : la livraison est fixée avant le 31 décembre 2021.



## Informations Trimestrielles au 30 juin 2021

Diffusé le 30 juillet 2021 après bourse

### 1-Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2021 (en K€)

(En K€)	2020	2021
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	165	180
<i>Deuxième trimestre</i>	394	326
<b>Total Société Mère au 30 juin</b>	<b>559</b>	<b>506</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	538	37
Gestion des Immeubles	255	189
Promotion Immobilière		614
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	40	38
Gestion des Immeubles	239	190
Promotion Immobilière	952	1118
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul au 30 juin</b>	<b>2024</b>	<b>2 186</b>

### 2-Rapport d'activité du 1er janvier au 30 juin 2021

#### 2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021) :

- a) *Gestion d'immeubles : 379 K€ contre 494 K€ au premier semestre 2020*
- b) *Rénovation d'immeubles : 75 K€ contre 578 K€ au premier semestre 2020*
- c) *Promotion Immobilière : 1 732 K€ contre 952 K€ au premier semestre 2020*
- c) *Gestion de portefeuille : absence de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2021 est en augmentation de 8 % par rapport au chiffre d'affaires au 30 juin 2020.

### **2-1-1-Activité de rénovation d'immeubles :**

Le montant du stock brut au 30 Juin 2021 s'élève à un montant de 8 394 K€ TTC.

### **2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :**

- COURTOIS SA opération CUGNAUX
  - L'exercice 2021 enregistrera, en principe, la vente de 3 lots.
  - 3 lots loués à ce jour seront logés dans une filiale du Groupe en patrimonial.  
Il restera un lot de 50 m<sup>2</sup> à vendre.
  
- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Le chiffre d'Affaires dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 s'élève à un montant de 1 577 K€ selon la méthode de l'avancement.

### **2-1-3-Activité de gestion d'immeubles :**

Au 30 juin 2021 tous les locaux sont loués, sauf un local commercial à Toulouse.

### **2-1-4-Activité de gestion de portefeuille :**

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

Banexi Ventures 3 (FCPR) : plus de 20 ans après la création de BV3, la dernière participation a été cédée le 25 mars 2021.

Aucun impact financier dans les comptes.

## **2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2021 :**

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2021 à 4510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.

## **2-3 Explication des opérations et évènements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :**

### **2-3-1-Activité de rénovation d'immeubles**

La FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS s'est déclarée acquéreur, d'un immeuble d'habitation à Toulouse début juillet 2021.

Une promesse de vente devrait être régularisée fin août prochain.

### **2-3-2-Activité de promotion immobilière**

Le dossier Antony évolue favorablement et le Groupe COURTOIS reste en recherche de nouveaux programmes.



## Informations Trimestrielles au 31 mars 2021

Diffusé le 21 avril 2021 après bourse

### 1-Chiffre d'affaires du 1er Trimestre 2021 (en K€)

(En K€)	2020	2021
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	165	180
<b>Total Société Mère à fin mars</b>	<b>165</b>	<b>180</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	538	37
Gestion des Immeubles	255	189
Promotion Immobilière	-	614
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin mars</b>	<b>793</b>	<b>840</b>

### 2-Rapport d'activité du 1er janvier au 31 mars 2021

#### 2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 189 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 37 K€
- c) *Promotion Immobilière* : 614 K€
- d) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2021 un montant de 840 K€ contre 793 K€ au 31 mars 2020.

Cette augmentation résulte de l'avancement de l'opération Antony Aron.

#### **2-1-1 Activité de rénovation d'Immeubles :**

Le montant du stock s'élève à 8 414 K€ TTC brut contre 8 400 K€ TTC au 31 mars 2020.

### **2-1-2 Activité de promotion Immobilière :**

- Opération à Antony (détenion 51%) : la mise hors d'eau est en cours sur cette opération de promotion.

#### Métropole de Toulouse

- Opération CUGNAUX (détenion 100%) : le montant du stock au 31 mars 2021 est de 1 183 K€ HT.  
Bâtiment de commerce et de bureaux : un lot sous promesse pour un montant de 310 K€ HT, devrait être régularisé avant le 30 juin prochain.

### **2-1-3 Activité de gestion des immeubles :**

Cette activité totalise 189 K€ de loyers.

### **2-1-4 Activité de gestion de Portefeuille : SARL STP**

Banexi Ventures 3 (FCPR) : plus de 20 ans après la création de BV3 : la dernière participation a été cédée le 25 mars 2021.

A noter que la performance du fonds est nettement inférieure aux attentes ; en effet le montant du fonds BV3 inscrit dans les comptes de STP est de 307 K€, provisionné pour 297 K€.

A la clôture de la liquidation de ce fonds, STP devrait encaisser la somme de 10 K€ pour solde des parts détenues.

### **2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2021 :**

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.

Le prêt travaux de 727 K€ sur l'activité de promotion immobilière a été remboursé en totalité au mois de février dernier.

### **2-3) Explications des opérations et événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :**

#### **Activité Gestion d'Immeubles :**

- Le local professionnel Fb Bonnefoy à Toulouse vient d'être loué dans des conditions satisfaisantes.

#### **Promotion immobilière :**

- Antony : les délais sont respectés pour une livraison prévue fin 2021.

